



CONSIGLIO REGIONALE
ASSEMBLEA LEGISLATIVA REGIONALE DELLA LIGURIA
CONSIGLIO DELLE AUTONOMIE LOCALI

DELIBERA IN DATA 04/10/2019, n°14

OGGETTO: Parere in ordine alla P.D.L. n.264 del 6.08.2019: Recupero dei vani accessori e/o pertinenziali e dei locali seminterrati esistenti.

L'anno duemiladiciannove, addì quattro del mese di ottobre, alle ore 10.00, in Genova, nel Salone del Consiglio della Città Metropolitana di Genova, Largo Eros Lanfranco 1, si è adunato in seduta di prima convocazione il Consiglio delle Autonomie Locali della Liguria per deliberare sugli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Presiede il Presidente Alessio Piana

Partecipa in qualità di Segretario: Pierluigi Vinai

Sono presenti all'esame della pratica n. 22 Consiglieri.

Nominativo	Carica	Presenti	Assenti	Delega
Piana Alessio	Presidente CAL e Presidente Consiglio Comune Genova	X		
Camiolo Pino	Vice Presidente CAL e Presidente Consiglio Comune Imperia	X		
Abbo Domenico	Presidente Provincia Imperia	X		AVEGNO
Badalini Paolo	Presidente Consiglio Comune Recco	X		
Bardini Mirko	Sindaco Montebruno	X		
Bernardin Giorgio	Sindaco di Bonassola		X	
Biasi Armando	Sindaco di Vallecrosia	X		PIARDI
Brassesco Michele	Sindaco di Valbrenna	X		
Bucci Marco	Sindaco Genova	X		COSTA
Bucci Marco	Sindaco Città Metropolitana Genova	X		GUELFO
Bucci Marco	Presidente ANCI Liguria	X		NATTA
Bucci Marco	Presidente ANCI Liguria	X		PIGNOCCA
Caprioglio Ilaria	Sindaco Savona		X	
Demichelis Mauro	Sindaco di Andora	X		
De Sciora Franco	Presidente Consiglio Comune di Finale Ligure	X		
Donadoni Paolo	Sindaco S.Margherita Ligure	X		
Ferrando Mirco	Sindaco Mele		X	
Ferrari Valerio	Sindaco Terzorio	X		
Figoli Loris	Sindaco Riccò del Golfo	X		
Fracchia Amedeo	Sindaco Roccavignale	X		
Giusto Renato	Presidente Consiglio Comune Savona		X	
Grondona Maria Grazia	Sindaco Mignanego	X		
Guerra Giulio	Presidente Consiglio Comune La Spezia	X		
Il Grande Alessandro	Presidente Consiglio Sanremo	X		
Magro Claudio	Sindaco Moneglia	X		SPERINI
Olivieri Pierangelo	Presidente Provincia Savona		X	
Peracchini Pierluigi	Sindaco Comune della Spezia	X		SORRENTINO
Peracchini Pierluigi	Presidente Provincia della Spezia		X	
Scajola Claudio	Sindaco Imperia		X	
	Presidente P.T. ANPCI Liguria		X	

- Vista la L.R. n.1/2011; e ss.mm.ii.
- Visto l'art. 5, 1° comma, della L.R. 1.2.2011, n.1;
- Visti i decreti n.6 dell'1.10.2015, n. 4 dell'11.07.2016, n.1 del 24.01.2017, n.3 del 15.06.2017, n. 1 del 04/9/2018, n.2 del 10/06/2019, n.3 del 4/07/2019, n.4 del 19/09/2019 del Registro dei Decreti del Presidente del Consiglio Regionale con i quali sono stati nominati i componenti del Consiglio delle Autonomie Locali della Liguria, ai sensi della L.R. n.1/2011;
- Considerato che, a seguito delle elezioni amministrative del 26 maggio u.s. è decaduto dalla carica di Consigliere 1 membro elettivo (Presidente del Consiglio Comunale di Arcola) e che pertanto, attualmente e in attesa delle procedure di nomina dei predetti membri, il numero dei componenti il Consiglio è di 30;
- Visto l'art. 3, comma 6 bis l.r. 1/2011, ai sensi del quale, a partire dalla terza assenza consecutiva, ancorché giustificata, i componenti del Consiglio che non abbiano attribuito la delega ai sensi del comma 6 non sono computati entro il limite massimo di un decimo dei componenti del Consiglio stesso, per fissare il numero legale per la validità delle relative sedute;
- Considerato che, pertanto, trovandosi un Consigliere nella situazione di cui al punto sopra, il numero dei Componenti computati ai fini del calcolo del quorum per la seduta odierna è pari a 29;
- Considerato che in data 08/08/2019 è pervenuto al CAL la P.D.L. n.264 del 06/08/2019;
- Visto l'o.d.g. inviato ai Consiglieri in data 16/09/2019 prot.79/2019 e che in tale o.d.g. è iscritta al n.2.1) l'espressione del parere relativo al provvedimento sopraindicato;
- Sentito il Presidente

Delibera

Di formulare il parere in ordine alla sopraindicata P.D.L. n.264 del 06.08.2019.

“La proposta di legge in esame promuove il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale al fine di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera. Tale disciplina si applica agli immobili esistenti o per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio alla data di entrata in vigore della Legge.

Tali vani e locali possono essere recuperati a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.

Il recupero può avvenire con o senza opere edilizie. Nel primo caso è necessario ottenere preventivamente il titolo abilitativo edilizio, mentre nel secondo caso il recupero è soggetto a preventiva comunicazione al Comune, ai sensi dell'art. 13 bis, comma 1, l.r. 16/2008.

Ai volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della legge in esame non può essere mutata la destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

Il recupero dei vani e locali seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei PUC, dei PGT e dei regolamenti edilizi. Il recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico in conformità alle prescrizioni tecniche in materia contenute nelle norme nazionali, regionali e nei regolamenti vigenti.

I Comuni possono disporre, con deliberazione del Consiglio comunale, entro il 31 dicembre 2019, l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione della presente legge, motivata da esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di

rischio idrogeologico. I Comuni, anche successivamente al termine indicato, possono aggiornare gli ambiti di esclusione a seguito di nuovi eventi alluvionali, nonché a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico locale.

Infine, i Comuni, entro il 31 dicembre di ogni anno, comunicano alla Direzione generale del Territorio i dati relativi al numero di vani e locali seminterrati oggetto di recupero in applicazione della presente legge, le relative superfici e le corrispondenti destinazioni d'uso insediate.

Si formulano le seguenti osservazioni:

- In primo luogo, occorrerebbe una definizione dell'oggetto della legge ossia cosa si intende per vano accessorio e/o pertinenziale e locale seminterrato. Ciò allo scopo di applicare la disciplina derogatoria ai locali a cui la norma si riferisce. (p.e.: si vuol consentire l'applicazione della disciplina anche ai box? – a quali parametri ci si riferisce per definire un locale “seminterrato?”).
- All'art. 1, comma 1, la p.d.l. recita che “la Regione promuove il recupero del patrimonio edilizio esistente ad uso residenziale, terziario o commerciale”, ma non tratta effettivamente le destinazioni terziarie e commerciali.
- All'art. 1, comma 3, si ritiene corretto, anche da un punto di vista sistematico, limitare l'applicazione della legge ai soli immobili già legittimamente realizzati, escludendo quelli meramente “autorizzati”, indicando un termine preciso entro il quale gli immobili devono essere realizzati precedente alla presentazione della p.d.l. (ad es. 1 agosto 2019).
- All'art. 1, comma 4, l'obbligo del rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti viene in realtà vanificato da tutte le deroghe previste dalla p.d.l. (es. altezza locali, parametri di aeroilluminazione, intercapedine, vespaio areato, ...).
- All'art. 2, comma 1, sarebbe opportuno specificare a quale titolo è soggetto l'intervento sia con opere che senza opere;
- All'art. 2, comma 3, si ritiene opportuno sostituire la parola “comunicazione” con “segnalazione”, poiché il titolo edilizio pertinente è la SCIA e non “comunicazione”
- All'art. 2, comma 4, dopo l'ultimo periodo, si ritiene opportuno inserire la frase “Per i locali commerciali si applica l'art. 19 comma 7 della L.r. 16/2008”.
- art. 2, comma 6: non si comprende il motivo di tale restrizione, considerato che c'è alcun vantaggio economico in termini di riduzione del contributo di costruzione come invece accade nel caso di recupero dei sottotetti;
- All'art. 2, comma 7, in combinato disposto con il comma 2: si ritiene debba essere meglio chiarito il regime del pagamento del contributo concessorio e in generale della onerosità dei recuperi consentiti dalla legge, inserendo “contributo di costruzione” e non “oneri di urbanizzazione”
- All'art. 2, comma 5, non si comprende la portata della norma che appare superflua, posto che l'immobile non ricade in zona sottoposta a tutela paesaggistica, non è prevista dal D.lgs 42/04 alcuna valutazione in tal senso.
- All'art. 3, comma 3, non è chiara la portata di tale previsione. Ove si tratti di una mera comunicazione, si ritiene opportuna la soppressione del comma.; infatti non si comprende il motivo della trasmissione della SCA alla AUSL, adempimento non previsto dall'art. 24 del D.P.R. 380/01 né dalla modulistica nazionale. Inoltre, si rappresenta che il controllo sulle “SCA” avviene a campione per cui è improponibile l'individuazione di quelle attinenti alla particolare fattispecie. Infine si osserva, che è stata erroneamente indicato “AUSL” anziché “ASL”.
- All'art. 3, commi 3bis e 3ter, sarebbe opportuno chiarire chi debba valutare le altre soluzioni tecniche della stessa efficacia da adottare in luogo dell'intercapedine e del vespaio.
- All'art. 3, comma 3 quinquies, si stabilisce che il raggiungimento degli indici di aeroilluminazione con impianti tecnologici non potrà superare il 50% rispetto a quanto previsto dai regolamenti locali. Non è chiaro tuttavia rispetto a cosa.

- *All'art. 3, comma 3 sexies, la distanza minima prevista dal codice civile è pari a 3 metri, anziché 2,50 metri come indicato nella p.d.l. Ci si domanda in quale modo debbano essere calcolati i rapporti aeroilluminanti.*
- *Art. 4, comma 1: si ritiene opportuno prevedere che, oltre che per parti del territorio, sia consentita anche l'esclusione per alcune tipologie di intervento: nello specifico, ad esempio, se nelle zone di centro storico pare ragionevole escludere il recupero a fini abitativi, per evidenti ragioni di decoro urbano, potrebbe essere invece opportuno consentire il recupero a fini commerciali. Occorre, quindi, chiarire se, qualora non vi sia una delibera del Consiglio, tutta la legge non sia operativa. Si suggerisce quindi di sostituire al termine fisso del 31/12/2019 un termine di quattro/sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge. Inoltre, non viene disciplinato il caso in cui il Comune non adotti la delibera di consiglio entro il termine previsto*
- *All'art. 4, comma 3, stante il disposto di cui all'art. 1, comma 3, come si propone di modificare, il comma in questione andrebbe soppresso. Appare comunque irragionevole la previsione dell'ultimo periodo del comma, che sostanzialmente, di fatto, una sorta di modificabilità in deroga dopo 5 anni per tutti gli immobili, facendo sì ad esempio che il costruttore sappia già che, trascorsi 5 anni, i locali seminterrati potranno essere utilizzati a fini abitativi con un evidente maggior costo per chi acquista.*
- *Andrebbero esclusi dall'ambito di applicazione della p.d.l. i locali seminterrati destinati a parcheggi pertinenziali.*
- *All'art. 1, è errata la numerazione dei commi, mancando il secondo.*

Vengono fatte salve le finalità della p.d.l. in esame, ovvero incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera e considerando che con l'approvazione della proposta di legge in esame potranno essere garantite nuove entrate nelle casse delle amministrazioni comunali, dovute al pagamento degli oneri concessori. Tuttavia, la p.d.l. in esame, così come formulata, appare contenere disposizioni in alcuni punti poco chiare e di difficile comprensione, come si evince dai rilievi sopra indicati. Tra l'altro, la ratio della legge dovrebbe essere esclusivamente consentire il recupero dei locali esistenti, quando invece nella p.d.l. si fa riferimento a locali seminterrati autorizzati alla data di entrata in vigore della stessa. Si chiede, pertanto, di rivederne il testo, con l'auspicio che una volta riempite le lacune, la proposta di legge venga nuovamente sottoposta al C.A.L."

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATE LE OSSERVAZIONI SOPRA ESPOSTE, DI CUI SI CHIEDE L'INTEGRALE RECEPIMENTO, IL CAL ESPRIME PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO SULLA P.D.L. N. 264 DEL 6 AGOSTO 2019 "RECUPERO DEI VANI ACCESSORI E/O PERTINENZIALI E DEI LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI".

Procedutosi a votazione palese per alzata di mano, con l'assistenza degli scrutatori, si constata il seguente risultato:

Presenti	N.22
Votanti	N.22
Voti Favorevoli	N.15
Voti contrari	N. 6 Camiolo Avegno Ferrari De Sciora Grondona Bardini
Astenuti	N.1 Il Grande

Il Presidente in conformità approva a maggioranza la proposta.

DEL CHE SI E' REDATTA LA PRESENTE DELIBERAZIONE N. 14

CHE PREVIA LETTURA E CONFERMA, VIENE COSI' SOTTOSCRITTA

F.TO IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
(Alessio Piana)

F.TO IL SEGRETARIO DEL CONSIGLIO
(Dott. Pierluigi Vinai)

**COPIA CONFORME PER USO AMMINISTRATIVO DEL PROVVEDIMENTO ESTRATTO
DALLA RACCOLTA DEGLI ATTI ORIGINALI DEL CONSIGLIO DELLE AUTONOMIE
LOCALI DELLA LIGURIA ADOTTATI NELLA SEDUTA DEL 4 OTTOBRE 2019.**

Genova 4 ottobre 2019

**Il Segretario
Dr. Pierluigi Vinai**
